

臺灣澎湖地方法院民事判決

112年度重訴字第7號

原告 翁美女（即鄭志雄之承受訴訟人）

訴訟代理人 廖健智律師

被告 簡明山

簡書元

共同

訴訟代理人 許宗麟律師

受告知人 崧宇建設有限公司

法定代理人 鄭宇楠

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟；民事訴訟法第254條第1項、第2項分別定有明文。本件訴外人鄭義軒將其主張對於被告請求移轉坐落澎湖縣○○市○○段000○000○000地號土地（下合稱系爭土地，特定地號則以該地號表示）之債權讓與原告，有權利讓渡在卷為憑（見本院卷第121至123頁），原告據以於民國113年6月4日言詞辯論期日當庭聲請承當訴訟，形式上核與上開規定尚無不合（惟經本院審理後，原告及鄭義軒對於簡明山並無該債權存在，詳如後

述)。

貳、實體部分：

一、原告主張：本件原起訴之原告鄭志雄於109年間經訴外人即不動產仲介人員歐麗萍告知，如能整合系爭土地及同段269地號土地使用，未來土地開發效益獲利可期，遂與簡明山協議雙方出資各半，由簡明山出面簽署系爭土地買賣契約，待兩造經營之崧宇建設有限公司（下稱崧宇公司）設立登記後，再將系爭土地登記於崧宇公司（下稱系爭協議）。然簡明山未經鄭志雄同意，將系爭土地借名登記於其子即被告簡書元名下，迄今未依約將系爭土地移轉登記予崧宇公司，亦未提供匯款帳號供鄭志雄給付買賣價金，簡明山怠於終止其與簡書元間上開借名登記契約，並行使借名登記物返還請求權，已影響鄭志雄債權實現可能性。為此，爰依民法第242條規定及系爭協議之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)簡書元應將系爭土地移轉登記予簡明山。(二)簡明山應將系爭土地移轉登記予崧宇公司。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：簡明山與鄭志雄間並無系爭協議存在，況鄭志雄自始未給付相當價金或提供人保、物保，被告間就系爭土地亦無借名登記契約存在等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)被告為父子關係。

(二)簡書元於109年7月30日以買賣為原因登記取得系爭270地號土地。

(三)簡書元於110年4月21日以買賣為原因登記取得系爭273地號土地。

(四)崧宇公司於110年5月18日設立登記，由原告之子女即鄭宇楠擔任董事長，鄭雅萍、鄭義軒擔任股東。

(五)崧宇公司於110年6月28日以買賣為原因登記取得系爭269地

01 號土地。

02 (六)簡書元於110年12月21日以買賣為原因登記取得系爭271地號
03 土地。

04 四、得心證之理由：

05 (一)按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
06 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
07 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
08 亦應駁回原告之請求（最高法院110年度台上字第1096號
09 判決意旨參照）。請求履行債務之訴，除被告自認原告所主
10 張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，
11 負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，
12 始應負證明之責任，此為舉證責任分配之原則。次按稱借名
13 登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，
14 而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記
15 之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合
16 致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之法
17 律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事
18 實負舉證責任（最高法院102年台上字第1833號判決意旨參
19 照）。本件原告主張簡明山將系爭土地借名登記於簡書元名
20 下，而未依系爭協議將系爭土地移轉登記予崧宇公司等情，
21 既為被告所否認，依上開說明，自應由原告就前揭有利於己
22 之事實，負舉證之責。

23 (二)原告主張鄭志雄與簡明山成立系爭協議，然簡明山將系爭土
24 地借名登記於簡書元名下，而未依系爭協議移轉登記予崧宇
25 公司等節，固據提出經濟部110年5月18日經授中字第110332
26 94750號函、崧宇公司設立登記表、系爭土地及系爭269地號
27 土地之土地登記第一類謄本、地籍異動索引等件為證（見本
28 院卷一第47、71、165至177頁），並有澎湖縣澎湖地政事務
29 所112年5月10日澎地所登字第1120002344號函暨所附土地買
30 賣資料、買賣契約書在卷為憑（見本院卷一第105至159、32
31 6至351頁），惟上開資料僅能證明簡書元陸續於109年至110

01 年間以買賣為原因登記取得系爭土地，及崧宇公司於110年5
02 月18日設立登記，於同年間以買賣為原因登記取得系爭269
03 地號土地（見兩造不爭執事項(二)至(六)），尚難僅憑上開事實
04 遽認鄭志雄與簡明山間有成立系爭協議，及簡明山與簡書元
05 間就系爭土地有借名登記之法律關係。

06 (三)證人歐麗萍於本院審理時證稱：我是不動產仲介人員，鄭志
07 雄當初與我接洽買賣系爭270地號土地事宜，說買地是要蓋
08 房子，買賣價金是鄭志雄決定的，簽約前一天，鄭志雄說合
09 夥人簡明山住在臺北，就給我簡明山的手機，請我跟簡明山
10 及代書曾雪惠前往賣方家簽約，我是簽約前一天才知道鄭志
11 雄與簡明山是合夥人，簽約當天才見到簡明山本人，才知道
12 要將系爭270地號土地登記在簡明山兒子名下，當天簡明山
13 兒子雖未到場，但買主本來就有權利將不動產登記在第三人
14 名下，我們一般不會過問，我在買方拿到土地權狀、賣方拿
15 到買賣價金後，有向鄭志雄請領仲介報酬新臺幣（下同）25
16 0萬元，鄭志雄直接給付現金給我，簽約當天我有拍現場照
17 片給鄭志雄，向他回報簽約完成，但我沒有說買受人登記為
18 簡明山的兒子，因為我覺得買方本來就有權利把土地登記在
19 第三人名下，而且合約是事先準備好才帶去臺北簽訂，我們
20 先準備好合約，裡面記載簡易的內容，像金額及特約事項會
21 先寫好等語（見本院卷一第299至304頁）；證人李美娟於本
22 院審理時證稱：我是不動產仲介人員，因為鄭志雄說他已經
23 買下系爭270地號土地，所以委託我整合系爭269、273地號
24 土地，我曾經幫忙銷售鄭志雄與簡明山另外一筆合作建案，
25 鄭志雄與簡明山的關係據我所知是合夥，但我並不確切了解
26 他們之間的關係，鄭志雄告訴我要成立一間新的建設公司，
27 等新公司成立後，再以該公司登記為土地所有人，當時我不
28 知道該公司名稱為何，後來系爭269地號土地是登記在崧宇
29 公司名下，鄭志雄說系爭270地號土地已經登記在簡書元名
30 下，為了方便取得承購國有土地資格，建議我將系爭273地
31 號土地登記在簡書元名下，系爭269地號土地的訂金是鄭志

01 雄開支票給付，之後的簽約款都是崧宇公司開支票給付，仲
02 介報酬30萬元是崧宇公司匯款至我們公司戶頭，系爭273地
03 號土地買賣價金是鄭志雄決定，仲介報酬10萬元是由代書代
04 為匯款到我們公司戶頭等語（見本院卷一第304至309頁）；
05 證人曾雪惠於本院審理時證稱：我是地政士，承辦系爭土地
06 之買賣事宜，系爭270地號土地之仲介是歐麗萍，是原告委
07 託歐麗萍和我去簽約，簽約時我才第一次認識簡明山，系爭
08 273地號土地之仲介是李美娟，系爭271地號土地是國有土
09 地，在系爭273地號土地旁邊，以畸零地合併的方式承購，
10 系爭270、273地號土地我都有陪同到場簽約，買方是簡書
11 元，由簡明山代理簽約，系爭271地號土地是簡明山請我承
12 辦，至於系爭271、273地號土地之地政士酬金是簡明山支
13 付，系爭270地號土地之地政士酬金是賣方支付，鄭志雄有
14 告訴我他和簡明山是合夥人等語（見本院卷一第309至314
15 頁）。

16 (四)由上開證人證述，可知其等為辦理土地買賣之仲介人員及地
17 政士，最初係與鄭志雄接洽，簽約時則由簡明山代理簡書元
18 出面，惟關於鄭志雄與簡明山之關係，均係聽聞自鄭志雄，
19 則其等對於鄭志雄與簡明山間是否成立系爭協議並未親身見
20 聞，所述均難以佐證此部分之事實，亦無從認定簡明山與簡
21 書元間就系爭土地有借名登記之法律關係。參以原告自承迄
22 今仍未給付系爭土地買賣價金，然系爭土地價值甚鉅，買賣
23 契約成立時點橫跨崧宇公司登記取得系爭269地號土地之時
24 點，倘系爭協議確實存在，鄭志雄理應對系爭土地買賣價金
25 知之甚詳，甚或約定由鄭志雄或崧宇公司於簽立買賣契約前
26 後之特定時點將半數價金交予簡明山，殊無每筆土地之買賣
27 價金均由簡明山預為給付而長期承擔地價變動風險之理。是
28 原告僅提出經濟部110年5月18日經授中字第11033294750號
29 函、崧宇公司設立登記表、系爭土地及系爭269地號土地之
30 土地登記第一類謄本、地籍異動索引等件為佐（見本院卷一
31 第47、71、165至177頁），及傳喚證人歐麗萍、李美娟、曾

01 雪惠到庭作證，尚無法證明鄭志雄與簡明山間有成立系爭協
02 議，及簡明山與簡書元間就系爭土地有借名登記之法律關
03 係。是原告請求簡書元應將系爭土地移轉登記予簡明山，簡
04 明山並應將系爭土地移轉登記予崧宇公司，均屬無據。

05 五、綜上所述，原告依民法第242條規定及系爭協議之法律關
06 係，請求簡書元應將系爭土地移轉登記予簡明山，簡明山並
07 應將系爭土地移轉登記予崧宇公司，為無理由，應予駁回。
08 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁
09 回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
11 擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，
12 爰不一一論述，附此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 6 月 25 日
15 民事庭 法 官 王偉為

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
18 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
19 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
20 者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 6 月 25 日
22 書記官 吳佩蓁